

<b>Sted:</b>	Mødelokalet Grundtvigsvej 58 <sup>1</sup> . sal
<b>Dato og tid:</b>	Onsdag den 7. august 2024 kl. 19.00
<b>Afdeling:</b>	Afdeling 1

<b>Deltagere:</b>	Tine Hansen, Christel Kjærås, Lone Skotte Find, Mikkel Stærmose
<b>Fraværende:</b>	
<b>Mødeleder:</b>	Tine Hansen
<b>Referent:</b>	Christel Kjærås

Dagsorden		Orientering, drøftelse eller beslutning
1.	Godkende referat fra sidst + evt. opfølgning	Referater godkendes inden de lægges op på hjemmesiden hvorfor de er godkendt ved næste møde, men det gennemgås i forhold til, om der er punkter, der skal følges op på.
2.	Oprydning i afd.1's materialer i det fælles mødelokale (husk arbejdstøjet ☺)	Udsat til senere
3.	Nyt fra afdelingsformanden v. Tine: <i>Svar fra Lejerbo på spørgsmål fra afdelingsmødet i juni/2024.</i>  (afdeling 1 har B-ordning)	<p><b>Svar fra Lejerbo på spørgsmål fra afdelingsmødet i juni/2024 (NYT PUNKT)</b></p> <p>1) <i>Lovgivning ifht. aflevering af bolig til ny lejer og overdragelse af div. Er det reelt et lovkrav eller er det en Lejerbo-regel?</i></p> <p><i>Svar fra Lejerbo:</i>  <i>"Et lejemål kan være underlagt en A- eller B-ordning. Det fremgår af lejekontraktens side 1, hvilken ordningen dit lejemål er underlagt. En A-ordning betyder, at lejemålet er normalistsat ved indflytning, og at du er forpligtet til at normalistsætte lejemålet ved fraflytning. Du hæfter for dette, da lejemålet netop skal afleveres i den stand, som du overtog det i – med forbehold for almindelig slid og ælde. En B-ordning betyder, at du overtager lejemålet, uden at det er normalistsat, og at udlejerer har den indvendige vedligeholdelsespligt. Ved B-ordninger skal der være knyttet en indvendig vedligeholdelseskonto til boligen, som udlejerer løbende skal sætte penge ind på. I 2024 er den årlige indbetaling til vedligeholdelseskontoen fastsat til 52 kr. pr. m2. Beløbet reguleres én gang om året. Du kan kræve, at udlejerer sørger for, at boligen males og tapetseres, når det er nødvendigt. Udgifterne til det betales fra vedligeholdelseskontoen. Du skal én gang om året have oplyst, hvad der står på vedligeholdelseskontoen. Såfremt der står mere, end hvad der svarer til 3 års indbetalinger, kan du kræve, at det "overskydende" beløb bruges på andet</i></p>

		<p>vedligeholdelse, der vurderes som rimeligt og hensigtsmæssigt at foretage, såfremt boligens vægge, lofter og træværk fremstår vel vedligeholdt. Kontoen overgår ved din fraflytning til den nye lejer”.</p> <p>2) Indestående på vedligeholdskonto til brug for andet, (f.eks. maling af hus) når der står mere en tre års indsættelser på kontoen (og forudsat at det indvendige vedligehold af lejemaal er i orden). Hvor finder vi denne regel?</p> <p>Svar fra Lejerbo:  ”Hvis boligen er vedligeholdt under det man kalder normalstandsættelse, altså indvendig, og man så har et beløb stående som svare til mere end 3 års vedligehold, kan du kræve at dette beløb bruges til andet, og her har afdelingsmødet besluttet at i må bruge det på udvendig maling af huse, men som skrevet det er kun hvis den indvendige vedligeholdelse er ok og der står 3 års opsparing på kontoen, man må bruge det”.</p> <p>3) Kan vi få datoen for boligennemgangen, som Lejerbo har varslet i september måned?  Vi forventer, at det bliver den 9. og/eller 10. september, men beboerne vil få et brev om det (red.: 27. september)</p> <p>4) Kan Folkebos hjemmeside i Lejerbo bruges mere aktivt ifht. informationsformidling og evt. sikker mail?  Formanden tilmelder sig kursus hos Lejerbo for at få afklaret hvilke muligheder hjemmesiden giver os.</p> <p>Vi skal have set på såvel årshjul som forretningsorden. Det blev besluttet, at Tine og Christel udarbejder et udkast til årshjul til drøftelse på næste møde. Ligeså vil vi arbejde med forretningsorden for bestyrelsen.</p>
4.	Nyt fra organisationsbestyrelsen v. Lone	<p>Lone informerende om, at organisationsbestyrelsen har møde den 9. september, hvor der bla. tages hul på vores råderetskatalog, som efterfølgende skal godkendes på afdelingsmøderne.</p> <p>Det forventes, at organisationsbestyrelsen påbegynder arbejdet med ordens- og vedligeholdelsesreglementet, så vi får de vigtigste ting på plads hurtigst muligt. (skal også godkende på et afd.møde)</p> <p>Ikke mindst var der enighed om, at drøftelsen med Energi Fyn om vores (og områdets) energiforsyning, bør prioriteres</p>

		<p>højt. Så vidt vi kan se, er det ét samlet Folkebo der skal tage denne drøftelse og ikke hver afdeling. Samtidig blev der fremlagt lovgivning omkring tilskudsmuligheder for el-standere i det offentlige rum. Lone vil bringe det videre ind i organisationsbestyrelsen.</p> <p>Lone orienterede om, at organisationsbestyrelsen har besluttet, at der skulle gives afslag på den ønskede dispensation om ladestander (se også pkt. 5.1)</p> <p>Christel ønsker organisationsbestyrelsen's begrundelse for, hvordan vi kan acceptere, at vores aftale med Lejerbo ikke offentliggøres, når lovgivningen foreskriver det (Driftsbekendtgørelsen §12 stk 3) ud fra at det er rimeligt at beboerne også ved hvad man har sagt ja til.</p>
5.	<p><b>Månedens spørgsmål til Lejerbo</b>  Dette punkt er fast på bestyrelsens dagsorden med baggrund i, at vi ønsker at afklare aktuelle emner hurtigst muligt. Der rettes derfor henvendelse til Lejerbo efter hvert møde med de aktuelle spørgsmål, som forventes afklaret og med i det efterfølgende referat.</p> <p>1) Er der kommet svar fra Energi Fyn på spørgsmål om strømkapacitet ifht. opsætning af ladestander i Folkebo?</p> <p>2) Ønsker Lejerbo at give opgaven med syn af husene ved fra- og tilflytning tilbage til afdelingsbestyrelserne, eller er Lejerbo indstillet på, at lægge synstidspunkterne på andre tidspunkter end hidtil, så bestyrelsen jf. tidligere aftale, kan deltage?</p> <p>3) Vil Lejerbo fremover tilbyde lejemål til nye lejere på Folkebos vegne – og ikke på Lejerbo's?</p> <p>4) Når Lejerbo får henvendelse fra beboere, ønsker afdelingsbestyrelsen som</p>	<p>Ad 1. vi skal samlet som et Folkebo i dialog med Energi Fyn for at få optimeret vores elkapacitet. Det blev drøftet, de udfordringer det giver, når vi ikke kan give dispensation, førend vi ved hvad vores samlede energinet kan bære. Det er derfor vigtigt, at organisationsbestyrelsen arbejder sammen om at få et svar/samarbejde med Energi Fyn og andre aktører.</p> <p>Ad 2. Lone er stoppet med at arbejde, så hun kan deltage ved de fleste fra- og indflytning. Den øvrige bestyrelse vil gerne deltage, når det er muligt også. Vi tænker derfor at vi bibeholder at Lejerbo står for det og de så indkalder primært Lone.</p> <p>Samtidig må vi igen bede om, at Lejerbo kommer med den korrekte baggrund, altså lovgivning for, hvorfor vi ikke længere kan overlevere noget fra gl. lejer til ny lejer.</p> <p>Vi indstiller til, at organisationsbestyrelsen tager en drøftelse af, om der skal afholdes et samlet møde for hele Folkebo når der skal stemmes om hhv. råderetskatalog, ordens- og vedligeholdelsesreglementet.</p> <p>Ad 3. Vi har et ønske om, at når Folkebo har ledige lejemål, at der så fx står "Grundtvigsvej 11-Folkebo" så det er tydeligt, at vi er Folkebo og <u>ikke</u> Lejerbo. Vi er allerede i dialog med administrationen om den mulighed.</p> <p>Ad 4. Vi vil gerne orienteres når det drejer sig om principielle sager. Her ønsker vi, at det skal sendes til formanden, hvilket vi vil bede Lejerbo om fremover.</p>

	<p>minimum at blive orienteret. Vil det være muligt?</p> <p>5) I referatet fra rep.skabsmødet er der ikke beskrevet Lejerbos forklaring på, hvorfor suppleanterne ikke bør deltage i org.bestyr.møderne hvilket var årsagen til Afstemningens udfald. Vil Lejerbo henvise til den lovgivning som de til mødet henviste til, så vi kan læse hvorfor suppleanter ikke må udtale sig til et møde, men kun må sidde tavse?</p> <p>6) Ift. "nøgent hus" og at der ikke kan laves tillæg til kontrakt som fx et "overdragelsesdokument" (opsamling på tidligere spørgsmål)</p>	<p>Beboerne er fortsat også velkomne til at henvende sig til afdelingsbestyrelsen. Ad 5. Det har ikke været muligt for os at finde lovgrundlaget og deraf beslutningsgrundlaget for afstemningen ift. at suppleanterne jf. Lejerbo ikke har taleret. Vi ønsker at få dette verificeret, da det så vidt vi kan se, blot skal stå i vedtægterne, hvis man ønsker at suppleanterne kan deltage og at de har taleret, hvilket var netop det vi stemte om.</p> <p>Ad 6. Det har ikke været muligt at finde den lovgivning, som passer til dette udsagn, da det der er nævnt i referatet fra afdelingsmødet i afdeling 2 ikke kan genkendes i den lovgivning vi kan finde. Det har tidligere været muligt for beboerne at overdrage fx gardiner, opvaskemaskine (evt. frakoblet) mv. til en ny beboer, hvorfor vi ønsker at vide, om det er en Lejerbo-regel eller hvor vi finder lovtæksten omkring dette?</p>
6.	<p>1) Status for udarbejdelse af nyt Råderetskatalog og revideret vedligeholdelsesreglement</p> <p>2) Velkomstbrev til nye beboere</p>	<p>Ad. 1 Org.bestyrelsen vil kigge på såvel råderetskatalog og vedligeholdelsesreglement (se pkt. 4)</p> <p>Tine gjorde opmærksom på, at beboer har indsendt gode input hertil, som bør tages med. Afd.bestyrelsen er enig i, at vi ønsker et så bredt råderetskatalog som muligt, så vi ikke spænder ben for tidens og beboernes ønsker og behov.</p> <p>Ad 2. Afdelingsbestyrelsen v. Tine og Christel vil arbejde med en hilsen/brev til nye beboere (informationsbrev bla. omkring de udfordringer vi kan have med vores kældre).</p>
7.	<p>1) Gennemgang af hjemmeside, sammen</p> <p>2) Møder ud af huset (afd.bestyr., repræsentantskab og org.bestyr.)</p>	<p>Ad 1. Vi vil gennemgå hjemmesiden sammen, når Tine har været på kursus, så vi kan få den tilrettet til Folkebo.</p> <p>Ad 2. Vi ønsker at det fælles mødelokale på Grundtvigsvej bliver gjort brugbart, så vi kan holde de fleste møder her og ikke ude af huset. Vi foreslår at der laves en arbejdsgruppe med alle 3 afd.bestyrelser.</p>
8.	Næste møde	Onsdag den 4. september kl. 18.30
9.	Evt.	

	<p>1) Årshjul for Afdelingsbestyrelsen og Forretningsorden for afdelingsbestyrelsen jf. Lejerbos pjece</p> <p>2) Drøftelse af administrationsbidrag / beslutningskompetencen ved Lejerbos "samlede rep.skab"</p> <p>3) Lejerbos syn v. brug fra indvendig vedligeholdelseskontoen</p>	<p>Ad 1. Afdelingsbestyrelsen vil ligeledes få lavet et årshjul så beboerne kan se hvad der gøres hvornår og jf. Lejerbos pjece også en forretningsorden for afdelingsbestyrelsen.</p> <p>Ad 2. Christel udtrykte igen en undren over, at Folkebo ikke selv har forhandlings- eller beslutningskompetencen ift. administrationsbidraget som til næste år stiger med 300.000,- kr. (knap 75,- kr. pr. bolig/mdr.). Det er det "fælles repræsentantskab" i Lejerbo som beslutter stigning af adm.bidraget (om end afdelingsmøderne godkender budgettet). Vores 2 deltagere meddelte til rep.skabsmødet, at alle boligforeninger der administreres af Lejerbo er opmærksom på dette. Der blev gjort opmærksom på, at det ligger i den aftale som den tidligere org.bestyrelse har godtaget, da de valgte Lejerbo.</p> <p>Ad 3. Vi drøftede problematikken omkring tidspunkt for syn ifm. med udbetalinger fra vedligeholdelseskontoen da Lejerbo kun kan komme i et tidsrum fra 8-14, hvor nogle beboere også arbejder. Afdelingsbestyrelsen vil derfor indgå i en dialog med Lejerbo om dette.</p>